9.4.3 Inquilinos en Hogares

A. Propósito e Intención

Ocupaciones en hogares son permitidos en cualquier unidad sujeto a las limitaciones aquí establecidas. Es la intención de esta sección de asegurar la compatibilidad de ocupaciones en hogares con los permisos usados, preservar el carácter residencial de los vecindarios, y de prevenir ruidos excesivos, tráfico, estorbos, amenazas a la seguridad y otros impactos adversos del uso comercial llevados a cabo en áreas residenciales.

B. Procedimientos de Solicitud, Revisión y Ejecución

Cualquier persona que desee establecer una ocupación en el hogar deberá someter una solicitud para un Permiso de Ocupación en el Hogar al Administrador de Zonificación en un formulario provisto por el Municipio. El Administrador de Zonificación revisará la solicitud para el cumplimiento con este artículo y otras provisiones aplicables de la ley y tomará la decisión de aprobar, aprobar con condiciones o desaprobar la solicitud dentro de dos semanas a partir de la fecha en que la solicitud fue recibida.

El Administrador de Zonificación podrá imponer condiciones razonables en la conducta del uso de la ocupación del hogar.

1. **Duración del Permiso.** Toda ocupación del hogar será válida a menos que ocurra lo siguiente:
 - a. Violación de esta sección o las condiciones de este permiso.
 - b. La falta de mantener una licencia de negocios vigente con el Municipio de Leesburg.
2. **Renovación.** Los permisos de ocupación del hogar deberán renovarse anualmente mediante la solicitud de una licencia de negocios a través del Departamento de Finanzas Municipales.
3. **Inspección.** Solicitantes de permisos de ocupación de hogares deberán permitir inspecciones razonables de los permisos por el Administrador de Zonificación o persona designada por éste para determinar el cumplimiento con esta subdivisión y las condiciones del permiso de ocupación en el hogar.
4. **Notificación de Violación.** Al enterarse de una violación de esta subdivisión o condiciones del permiso, el Administrador de Zonificación le enviará una notificación de violación al operador de la ocupación del hogar de acuerdo a las provisiones de la Sec. 17.3.2.
5. **Revocación del Permiso.** El Administrador de Zonificación puede revocar un permiso de ocupación en el hogar por violación a esta subdivisión o las condiciones del permiso. Una notificación de tal violación se hará por escrito al operador de la ocupación en el hogar, entregada a la mano o mediante correo certificado, explicando las razones para la revocación, la fecha y hora de la efectividad de la revocación y el procedimiento de apelación

C. Ocupaciones en Hogares con Permisos

Los siguientes usos se permitirán como usos de un permiso de ocupación en el hogar, sujeto a los requisitos de esta sección:

1. Artista o escultor
2. Autor o compositor
3. Barbería o salón de belleza
4. Preparación de comidas
5. Programación de computadoras, procesadores de datos, servicios de mecanografía o procesadores de palabras
6. Distribución de productos de ventas directas
7. Costura y/o sastrería
8. Cuidado de niños (máximo de cinco niños, sin incluir los niños del proveedor del servicio)
9. Manualidades tales como construcción de modelos, alfombras, trabajo en lápidas, cerámicas, para la venta fuera del hogar.
10. Servicios de limpieza del hogar, de lavandería y planchado.
11. Fabricación de joyas y joyeros.
12. Terapia de masajes por personal licenciado.
13. Cerrajero
14. Lecciones de música
15. Oficinas de profesionales en el campo, pero no limitados a arquitectos, delineantes, diseño de interiores, ingeniería, planificación financiera, y otros servicios de consultoría.
16. Oficina de un ministro, rabino, pastor u otra persona similar asociado a una organización religiosa.
17. Oficina de un vendedor, representante de ventas o representante de un manufacturero, sujeto a que ninguna transacción al detal o al por mayor se haga en persona en los predios.
18. Uso similar que no envuelva ventas al detal o transacciones de ventas al por mayor en persona en los predios o el empleo de personas u otros miembros de la familia que ocupan el domicilio.
19. Servicios de contestar llamadas telefónicas o solicitud de trabajo.
20. Tutoría.
21. Proveedor de acceso rápido al internet.
22. Otros usos determinados por el administrador de zonificación similar en alcance e impacto (en la vecindad) a aquellos permisos de ocupación listados arriba.

D. Ocupaciones del Hogar Prohibidas

Los siguientes ocupaciones del hogar serán prohibidas:

1. Talleres de reparación, hojalatería y pintura de automóviles.
2. Estudios de bailes, ejercicios o uso similar.
3. Centros de cuidado de niños sirviendo a más de cinco niños.
4. Servicios de recortes para perros.
5. Funerarias o capillas de funerales.
6. Tienda de regalos.
7. Contratista de embellecimiento de jardinería.

8. Servicios limosinas, coches fúnebres, ambulancias o taxi.
9. Salones para dar masajes.
10. Laboratorio y/u oficina médica o dental.
11. Centro de cuidado de ancianos.
12. Reparación o servicios exteriores
13. Lectura de la mano/clarividentes
14. Psiquiatra
15. Vendedor de casas
16. Alquiler de cualquier equipo o artículo
17. Restaurante
18. Hospital y/u oficina de veterinaria
19. Taller de mecánica o soldaduras
20. Servicio de destrucción, recuperación y/o grúas
21. Otros usos determinados por el Administrador de Zonificación similar en impacto y alcance (en los vecindarios vecinos) a aquellos prohibidos en las ocupaciones de hogares señaladas arriba.

E. Limitaciones de Uso

1. **Localización.** Una ocupación del hogar será conducida por entero en una morada que sea la residencia bona fide del principal participante o en cualquier edificio que normalmente es asociado con el uso de una residencia; provisto, no obstante, que ninguna ocupación de hogar que requiera agua y/o servicio de alcantarillado (a menos que sea un artista) se lleve a cabo dentro de una estructura diferente a la morada permitida.
2. **Venta y almacenaje de mercancía:** Ningún almacenaje ni exhibición de bienes podrá estar visible fuera de la estructura. En adición, no se permitirá ventas directas de productos que están en tablillas de exhibición, pero órdenes que se toman por teléfono y en reuniones de ventas podrán ser suplida en los predios.
3. **Alteraciones de exteriores:** No se podrán hacer alteraciones al edificio de residencia principal, ninguna estructura de accesorio ni a los predios, que cambien el carácter de la propiedad a menos que una (1) antena de transmisión que no exceda los cinco pies (5") de altura, incluyendo la montura, podrá ser erigido en el techo de la estructura principal en el caso de proveedores de acceso rápido del internet. Antenas individuales y sin soporte no están permitidas. Antenas de paneles no están permitidas. El ancho de la antena será no más de dos pulgadas (2").
4. **Uso y Almacenaje de equipo pesado y materiales tóxicos:** No se permitirá el uso ni almacenaje de vehículos o equipo pesado. Además, no se podrá usar ni almacenar tóxicos, explosivos, productos inflamable, combustibles, corrosivos, radioactivo u otros materiales peligrosos.

5. **Limitaciones del Área del Piso:** No se otorgarán permisos de ocupación que comprometa más del veinte y cinco por ciento (25%) del área total del piso de la residencia, ni más de 400 pies cuadrados de una estructura de accesorio, excepto que un artista puede usar hasta 700 pies cuadrados del grueso del área del piso.
6. **Empleados:** Ninguna persona que no sea miembros de la familia que ocupa tal morada puede estar empleado en los predios en conexión con la ocupación del hogar.
7. **Nivel de Actividad:** El uso de una unidad de morada para una ocupación del hogar deberá ser claramente incidental y sujeto a su uso para propósito residencial por sus ocupantes, y bajo ninguna circunstancia cambiar el carácter residencial de la misma. El Administrador de Zonificación podrá añadir, como una condición del permiso, limitaciones al número diario de visitantes relacionadas al negocio y/o la frecuencia de entregas de productos o materiales.
8. **Tráfico, Estacionamiento.** No se podrá generar más tráfico que la que normalmente se espera por la ocupación del hogar en un vecindario residencial. Se requerirá que cualquier necesidad de estacionamiento generada por la ocupación del hogar se satisfaga en los terrenos del negocio, y que sea de una manera que proteja el carácter residencial del área y la apariencia visual de la residencia.
9. **Equipo, Procesos.** No se podrá utilizar equipos o procesos en tal ocupación del hogar que cree ruidos, vibraciones, deslumbramientos, humo, olores o interferencias eléctricas perceptibles por los sentidos normales fuera de los predios. En caso de interferencia eléctrica, no se podrá usar equipos o procesos que creen interferencia visual o audible en radios o televisores fuera de los predios.
10. **Letreros.** No se podrán exhibir letreros pertenecientes a la ocupación del hogar excepto como son autorizados o permitidos por regulaciones del municipio.
11. **Licencias, Permisos.** La ocupación del hogar deberá cumplir con las leyes y regulaciones aplicables, incluyendo con la necesidad de obtener las licencias del negocio y permisos. En adición, las ocupaciones del hogar deberán cumplir con las regulaciones del condado, estado o federal que gobiernan la actividad.
12. **Cuidado de Niños desde el Hogar.** Los siguientes estándares mínimos aplican:
 - a. Cada niño deberá ser provisto de un área de juego exterior de 75 pies cuadrados.
 - b. El área de juego exterior deberá estar protegida por una verja de un mínimo de cuatro (4) pies de altura a menos que el solicitante pueda demostrar que el área provee protección

adecuada del tráfico, patios vecinos u otros riesgos.

- c. El área de juego exterior deberá ser mostrada en un plano a escala al momento de la solicitud del permiso.
- d. No se requerirá un área de juego exterior si el solicitante puede demostrar que el centro de cuidado está localizado a 1,000 pies de un parque o área de juego existente, que por lo menos mide dos veces el área que se requiere para el servicio de cuidado en el hogar. El parque o área de juego deberá ser público o ser propiedad de la asociación de residentes a la cual pertenece la residencia y deberá tener acceso sin tener que cruzar una avenida.